

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Bodonovich Jenő ügyvéd (fél címe) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a dr. Mendlik György ügyvéd (fél címe) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2016. február 8. napján kelt 40.P.20.643/2015/16. számú ítélete ellen az alperes részéről 17. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja: a keresetet teljes egészében elutasítja, és mellőzi a felperes perköltség fizetési kötelezettségét.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg az alperesnek 1.300.000 (Egymillió-háromszázezer) forint együttes első- és másodfokú perköltségét.

A le nem rótt 5.000.000 (Ötmillió) forint kereseti és viszontkereseti, valamint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... utca ... szám alatt lévő ... helyrajzi számú (perbeli) középület ingatlan 2334/2573 részben a felperes, 239/2573 részben az alperes tulajdonában áll. Az épületet - a két másik szomszédos épülettel együtt - a felperes üzemelteti felsőoktatási intézményként. Az alperes az általa használt helyiségeket néptánc gyakorlásra, oktatásra, illetőleg próba- és előadóteremként használja. A felperes az 1999. június 15. napján megkötött adásvételi szerződéssel vásárolta meg az ingatlanrészét, a szerződés tartalmazta, hogy az alperessel mint társtulajdonossal a jogszerű használathoz igazodó közös költségek viseléséről külön megállapodásban kell megegyeznie. Az alperes a több évtizede általa használt ingatlanrészek tulajdonjogát a Magyar Állam nevében eljáró Kincstári Vagyoni Igazgatóságtól szerezte meg, 1998-ban ingyenes tulajdonjog átruházás jogcímén 105/2573 résznek, majd 2000-ben adásvétel jogcímén 134/2573 résznek vált a tulajdonosává. A felperes - az itt működő Jog- és Államtudományi Kara útján - 2000. június 30. napján írásbeli szerződést kötött az alperessel az ingatlanhasználat rendezéséről. A szerződésben meghatározták, hogy melyek azok a helyiségek, amelyeket az alperes kizárólagosan használhat, és rögzítették, hogy ezeknek, valamint a közösen használt helyiségeknek a közköltségeit (világítás, fűtés, meleg víz

szolgáltatás, víz- és csatornadíj, szemétszállítás, takarítás, műszaki karbantartás, kéményseprői díj, biztosítás, rezsiköltség) a felperes viseli, és őt terhelik az épület gondozásának, karbantartásának és későbbi esetleges felújításának a költségei is (szerződés 8. pontja). A felek határozatlan időre kötötték meg a szerződést, annak kikötésével, hogy az együttműködés zavartalansága érdekében három évenként egyeztető felülvizsgálatot tartanak. A közszolgáltatókkal a felperes kötött szerződést, a közüzemi költségeket, valamint az épület fenntartásával és üzemeltetésével kapcsolatos egyéb költségeket a felperes fizette. A felperes 2003. december 18-ai levelében közölte az alperessel, hogy a 2000. június 30-ai szerződést 2004. január 31. napjára felmondja, és vállalta az eredeti állapot helyreállítását. Felszólította az alperest, hogy 2004-től kezdődően tulajdoni hányadával arányosan fizesse meg az épület fenntartási és üzemeltetési költségeit. Az alperes a 2004. január 9-ei levelében tájékoztatta a felperest, hogy a felmondást nem fogadja el. Az ingatlan fenntartási költségeit változatlanul a felperes fizeti, melyeket a tulajdoni hányadok arányában kiszámláz az alperesnek. A felmondást követően a felperes - az alperes hozzájárulása nélkül - elbontotta azt az udvari épületrészt, amelyet az alperes kelléktárként használt, annak kiürítésekor, illetve a használati viszonyok felperes részéről történt későbbi megváltoztatása során az alperes több hangszere megsérült. Az elbontott helyiség helyett a felperes egy kisebb alapterületű másik helyiség használatát biztosította az alperesnek, emellett a második emeleten lévő szociális helyiségek (wc, mosdó zuhanyozó) használatának a lehetőségét is megvonta az alperestől. A felperes 2004 óta több felújítási és karbantartási munkát is végzett az épületen: kicserélte a tornaterem ablakait; az udvaron térburkolatot készített; kicserélte a kazánt; megszüntette a tornaterem beázását; helyreállította a csőtörést; az udvaron gépkocsibeállót alakított ki, és kicserélte a kaput.

A felperes keresetében a 2004. február 1. napjától felmerült közüzemi költségek, valamint az elvégzett beruházások tulajdoni hányadával arányos megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Az elsőfokú bíróság 27.P.23.766/2006/59. számú ítéletével 1.426.403 forint és részösszegei után járó késedelmi kamata megfizetésére kötelezte az alperest, míg ezt meghaladóan elutasította a keresetet és a használat rendezésére irányuló viszontkeresetet. A Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.20.091/2010/3. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

A megismételt eljárás során módosított keresetében a felperes kérelmet terjesztett elő az ingatlan közös tulajdonának a megszüntetése iránt. Vállalta, hogy az alperes tulajdoni hányadát a forgalmi értékének megfelelő ellenérték fejében magához váltja, és kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest a kiköltözésre. Az alperest terhelő társ tulajdonosi kötelezettségek alapján 2.547.372 forint beruházási, valamint 14.709.271 forint közüzemi költség megfizetésére kérte kötelezni az alperest azzal, hogy a lejárt tartozás együttes összegét, azaz 17.256.643 forintot beszámít az alperest megillető megváltási árba. Előadta, hogy ezen költségek 2004. február 1-je és 2015. augusztus 31-e között merültek fel, ezért a középátlagos időponttól felszámította a törvényes mértékű késedelmi kamatot is. Álláspontja szerint jogalap nélküli gazdagodás jogcímén az alperes azoknak a beruházásoknak is köteles megtéríteni a rá eső részét, amelyet nem csak az állagmegóvás miatt voltak szükségesek, hanem felújításnak, illetve korszerűsítésnek minősülnek.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Álláspontja szerint a felperes többségi tulajdonosként visszaélészerűen gyakorolja az őt megillető jogokat azzal a céllal, hogy megakadályozza a kisebbségi tulajdonos ingatlanhasználatát. Hangsúlyozta, hogy tulajdoni hányadának a forgalmi értékén nem tud hasonló belmagasságú épületet vásárolni, amely alkalmas arra, hogy azt is zene-, ének- és tánckari próbateremként használja. Tulajdoni hányadának a forgalmi értéken történő megváltása - különösen úgy, hogy a megváltási árba a felperes a közüzemi díjakat is beszámítaná - ellehetetlenítené az egyesület működését, ezért számára súlyosan

méltánytalan lenne. Ennek kiküszöbölése érdekében viszontkeresetet terjesztett elő az ingatlan társasházzá alakítása iránt, mivel ez a tulajdoni forma lehetővé tenné, hogy az ingatlanban maradjon. Vitatta a beruházási és közüzemi költségek megtérítésére irányuló kereset jogalapját, előadta, hogy a költségviselést is szabályozó 2000. június 30-ai megállapodást az alperes nem mondhatta volna fel. Álláspontja szerint a felperes a közüzemi költségeket nem megfelelően osztotta meg, nem vette figyelembe, hogy a három épületből álló épületegyüttest más bérlők is használják, és a másik két épület üzemeltetési költségei rá nem háríthatóak át. Fenntartotta azt is, hogy az állagmegóvó beruházásokon kívül más beruházás költségéhez nem köteles hozzájárulni, az alperes által végzett beruházások viszont kivétel nélkül korszerűsítési és felújítási beruházásnak tekintendők. Ezek közé tartozik a csőtörés elhárítása is, hiszen a felperes tevékenysége nem csak a meghibásodott vezetékszakasz kicserélésében merült ki, hanem a teljes vízvezetékrendszer kicserélésében. Beszámítási kifogást terjesztett elő 14.977.757 forint erejéig [40.P.20.643/2015/7. sorszámú beadvány]. Ez az összeg a kelléktár elbontásából eredő kára és a hangszerek sérüléséből eredő kára összegéből, valamint azoknak a helyiségeknek a használati díjából adódik össze, amelyek használatában a felperes megakadályozta.

A felperes viszontkereseti ellenkérelme az elutasításra irányult. Álláspontja szerint a társasházzá alakítás feltételei nem állnak fenn, mivel az alperes által használt helyiségcsoport nem alkot egy műszaki egységet.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megszüntette a perbeli ingatlan közös tulajdonát, és az alperes tulajdoni hányadát 60.629.676 forint megváltási ár megfizetése ellenében a felperes tulajdonába adta, kötelezve a felperest, hogy a megváltási árat 60 napon belül fizesse meg az alperesnek. Kötelezte az alperest, hogy az ingatlant 60 napon belül ingóságaitól kiürítve bocsássa a felperes birtokába. Megkereste a földhivatalt, hogy a megváltási ár teljesítésének igazolását követően közös tulajdon megszüntetése jogcímén jegyezze be a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 17.256.643 forint tőke után 2009. december 1. napjától járó törvényes mértékű késedelmi kamatot, valamint 2.426.487 forint perköltséget. A keresetet ezt meghaladóan, míg a viszontkeresetet teljes egészében elutasította. Megállapította, hogy a le nem rótt kereseti illetéket az állam viseli.

Döntésének jogi indokolása szerint a felperes 2003. december 18-ai felmondása a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 143. § (1) bekezdése értelmében a jelentős többséggel rendelkező tulajdonostárs szótöbbségi határozatának minősül, amellyel a szerződésben foglaltaktól eltérően szabályozta az ingatlan használatát és a használatból felmerülő valamennyi költség viselését. Amennyiben az alperes sérelmesnek találta a határozatot, úgy azt megtámadhatta volna, de mivel ezt nem tette, ezért a határozattal kapcsolatos alperesi kifogásokat nem találta megalapozottnak. Az aggálytalan szakértői vélemény alapján megállapította, hogy a XIX. század végén épült épület folyamatos állagmegóvást és korszerűsítést igényel. A szakértő a személyes meghallgatása során azt is megerősítette, hogy az alperes által elvégzett munkálatok indokoltak voltak, és azok sürgőssége sem kérdőjelezhető meg. Nem volt vitatott, hogy az alperes nem járult hozzá a beruházásokhoz, így a tulajdoni hányadának az arányában az ezzel kapcsolatos kiadásokat köteles megtéríteni a felperes részére. Ugyanez vonatkozik az üzemeltetéssel és az épület fenntartással járó költségekre is, amely költségek - a beruházási költségekkel együtt - mindösszesen 17.256.643 forintot tesznek ki. Ezek a költségek nem csökkenthetőek azon az alapon, hogy az alperes csupán délutánonként, napi 2,5 órában használja a helyiségeket, hiszen nincsen elzárva attól, hogy azokat 24 órában használja. Az sem írható a felperes terhére, hogy az általa lebontott kelléktár helyett felajánlott cserhelyiséget az alperes nem fogadta el. A kelléktár elbontásával kapcsolatos kárait az alperes nem támasztotta alá bizonyítékokkal, így e tekintetben jogszerűen nem támaszthat

kártérítési igényt a felperessel szemben. A közös tulajdon megszüntetési módozatának a kiválasztásakor figyelembe vette, hogy a társasházzá alakítás feltételei nem állnak fenn, hiszen az alperes által használt helyiségek nem alkotnak egy műszaki egységet. Rámutatott: a társasházzá alakítás egyébként is magas költséggel járna, ezért az nem lenne gazdaságos, mindemellett a társasházzá alakítás költségeit az alperes nem lenne képes finanszírozni. Erre figyelemmel a régi Ptk. 148. § (2) bekezdésében szabályozott közös tulajdon megszüntetési módot alkalmazta, és az alperes tulajdoni hányadát a megfelelő megváltási ár meghatározása mellett a felperes tulajdonába adta. A megváltási ár meghatározásakor abból indult ki, hogy az ingatlan - szakértő által meghatározott - forgalmi értéke 838.500.000 forint, így tulajdoni hányada alapján az alperest 77.886.319 forint illetné meg. Ezt az összeget azonban csökkentette az alperes 17.256.643 forint tartozásával. A tartozásokhoz járuló, a régi Ptk. 301. § (1) bekezdésében meghatározott törvényes mértékű késedelmi kamatot nem a megváltási árban számolta el, hanem annak megfizetésére külön kötelezte az alperest. A teljesítési határidőt annak figyelembe vételével határozta meg, hogy a felperes többször is úgy nyilatkozott, miszerint három napon belül képes a megváltási ár letétbe helyezésére, az alperes pedig maga utalt arra, hogy az ingatlant el kívánja adni, így a kiköltözésre meghatározott 60 napos határidőt nem lehet indokolatlanul rövidnek tekinteni. A közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset tekintetében fele-fele arányban osztotta meg a felek között a perköltségeket, míg pervesztessége okán a viszontkereset, valamint a lejárt tartozások tekintetében az alperest kötelezte a felperes ügyvédi költségeinek a megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes jelentett be fellebbezést, melyben elsődlegesen akként kérte annak a megváltoztatását, hogy a bíróság társasházzá alakítás útján rendelje el a közös tulajdon megszüntetését, ha pedig erre nem lát lehetőséget, úgy a közös tulajdon megszüntetésére irányuló keresetet utasítsa el. Ezen felül kérte a közmű és közös költség címén megállapított tartozása mérséklését is. Hangsúlyozta, hogy a néptáncegyüttes 68 éve működik, és jelentős hazai és külföldi elismerések mellett folytatja a tevékenységét. A tulajdonostárs részéről történő kivásárlás ellehetetlenítené az egyesületet, hiszen az elsőfokú bíróság által meghatározott megváltási áron nem tudna megvenni egy hasonló adottságokkal rendelkező próbatermet, egy esetleges átalakítás pedig több 10.000.000 forint nagyságrendű építési költséggel járna. A társasházzá alakítás viszont lehetőséget teremtene tevékenysége zavartalan folytatására, és az anyagi jellegű vitákat is kiküszöbölné. Fenntartotta, hogy a felperes által végzett beruházások döntő része nem a perbeli ingatlant, hanem a felperes által üzemeltetett szomszédos épületeket érintették. Az sem bizonyosodott be, hogy ezek a beruházások sürgős hibaelhárító, illetve állagmegóvó munkák voltak, így a kiadások áthárításához a tulajdonostársak egyhangú határozatára lett volna szükség. Ezt a felperes nem szerezte be, így magának kell viselnie a beruházásai költségét. Fenntartotta azt is, hogy a felperes indokolatlanul magas összegben kívánja áthárítani a közös költségeket, hiszen azok a ... út ... szám alatt lévő épületegyüttes üzemeltetésével és fenntartásával merültek fel. Ebből következően a költségeket először harmadolni kellene, és azt is figyelembe kellene venni, hogy a felperes eltulajdonított egy 46 m²-es területet. Érvelése szerint az elsőfokú bíróság annak sem tulajdonított kellő jelentőséget, hogy a felperes nem vitatta: önkényesen elbontotta a kelléktárat, és eltulajdonított két, szaniterekkel felszerelt fürdőszobát és WC-t. Ez a felperes által elismert tény önmagában alátámasztja kárkövetelése jogszerűségét. Kifejtette, hogy a közös tulajdon megszüntetése esetén az ingatlan kiürítéséhez legalább fél évre van szüksége, hiszen 2 hónap alatt nem tud megfelelő helyiséget találni Budapest területén.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult. Hangsúlyozta: az aggálytalan szakértői vélemény alátámasztja, hogy a társasházzá alakítás gazdaságtalan lenne, az egyik társtulajdonos érdekét sem szolgálja. A közös tulajdon megszüntetését viszont különösen indokoltá teszi, hogy egyesületi jellegéből adódóan az

alperes még a tulajdoni hányadára eső üzemeltetési és fenntartási költségek viselésére sem képes. Az épület állaga fokozatosan romlik, teljes külső és belső felújításra szorul, és az alperesre eső költségek bírósági végrehajtása esetén várható, hogy az alperes elveszti jelenlegi tulajdoni hányadát is. Kifejtette, hogy az elsőfokú eljárás során tartott helyszíni tárgyaláson és szakértői szemlén tisztázódott a közművek elhelyezkedése és működési helyzete, az azzal kapcsolatos költségeket az elsőfokú bíróság helytállóan számolta el.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében felülbírálta [Pp. 228. § (4) bekezdés].

Az alperes fellebbezése túlnyomórésztben megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásához szükséges terjedelemben felderítette a tényállást. Ezt a Fővárosi Ítéltábla kiegészíti azzal, hogy a felperes a fellebbezési eljárás során 78.000.000 forint erejéig igazolta teljesítőképességét. Az így kiegészített tényállás alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemi döntésével nem minden tekintetben értett egyet, ezért azt - a következőkben kifejtésre kerülő indokok alapján - részben megváltoztatta.

A megismételt eljárás során a közös tulajdon megszüntetése iránt előterjesztett kereset képezte a per főtárgyát. A kereseti kérelem előterjesztésének az időpontjára figyelemmel a jogvita elbírálására a régi Ptk. rendelkezései az irányadóak, melyek a közös tulajdonú ingatlan társasházzá alakítását nem sorolják a közös tulajdon megszüntetésének a régi Ptk. 148. §-ában szabályozott módozatai közé. Ezért a társasházzá alakításra irányuló viszontkereset elbírálásakor a régi Ptk. 149. § (4) bekezdése értelmében azt kellett vizsgálni, hogy a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvénynek (Tht.-nek) a társasház alapítására vonatkozó feltételei teljesültek-e. A Tht.-nek - a viszontkereset előterjesztésének az idején hatályos - 1. § (1) bekezdése értelmében abban az esetben lehet társasházat létrehozni, ha az épületben legalább két önálló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség, illetőleg legalább egy önálló lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonostársak külön tulajdonába kerül. Az alperes által használt helyiségek elhelyezkedése azonban nem teszi lehetővé a társasházzá alakítást, hiszen azok az épületen belül szétszórtnak helyezkednek el, így nem alkotnak olyan összefüggő - egymáshoz kapcsolódó - helyiségcsoportot, amely önálló műszaki egységként elkülöníthető. Emellett a külön tulajdonba kerülő épületrészek szétválasztása olyan jelentős kiadással járna, amely gazdaságtalanná teszi az épület társasházzá alakítását. Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság a jogszabályoknak megfelelően döntött, amikor a viszontkeresetet elutasította.

A közös tulajdonban álló épület használatából eredően az ingatlan természetbeni megosztására sem volt lehetőség, a felperes azonban vállalta az alperes tulajdoni hányadának a megváltását, ezért arról kellett határozni, hogy a perbeli eset sajátosságait figyelembe véve ez a közös tulajdon megszüntetési módozat alkalmazható-e. Az alperes a fellebbezési tárgyaláson úgy fogalmazott, hogy számára kizárólag akkor fogadható el a megváltás, ha az e címen kifizetett összeg legalább százmilliós nagyságrendű lesz, ezért - a társasházzá alakítás mellőzése esetén - „másodlagosan” a megváltási ár felemelését kérte azzal, hogy ingatlanrésze értékének a meghatározása érdekében a bíróság rendeljen el további szakértői bizonyítást [Pf. 11. sorszámú jegyzőkönyv]. Az alperes ezt az igényét azzal indokolta, hogy a jelenlegihez hasonló paraméterekkel rendelkező próbaterem kialakítása becslése szerint ilyen nagyságú költséggel járna. Ez a szempont azonban a megváltási ár összegének a meghatározása során nem vehető figyelembe, főszabályként a megváltásra kerülő tulajdoni hányad ellenértékét a forgalmi értékéhez igazodóan kell meghatározni. A töretlen bírói gyakorlatnak megfelelően az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló aggálytalan szakértői vélemény

alapján határozta meg az ingatlan forgalmi értékét, hiszen személyes meghallgatása során a szakvéleményt elkészítő szakértő kimerítő magyarázatot adott az értékelés szempontjaira. Előadta, hogy olyan speciális ingatlanról van szó, ami nagyon kisszámú érdeklődőt vonz a piacon, és minél szűkebb a piac, annál alacsonyabbak az árak. Adott esetben a felperesen kívül nagyon kevés érdeklődőt vonz az ingatlan [40.P.20.643/2015/15. számú jegyzőkönyv]. Ennek tükrében a szakértői vélemény kiegészítésétől nem várható olyan eredmény, amely speciális adottságokkal rendelkező ingatlanrész alperes számára kedvezőbb értékeléséhez vezetne. Ez azt jelenti: az elsőfokú bíróság által meghatározott megváltási ár - a felperes által kért beszámítás foganatosítása nélkül - reálisan tükrözi a forgalmi értéket, ezért annak a felemelésére nem volt lehetőség. Ettől függetlenül a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset elbírálása során értékelni kell, hogy a forgalmi értékkel arányos megváltás ellehetetlenítené az alperes tevékenységét.

A Kúria 1/2008. (V. 19.) PK vélemény VII. pontjában adott iránymutatása szerint a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasítására kerülhet sor, ha a közös tulajdon megszüntetése az adott körülmények között a másik (többi) tulajdonostárs méltányos érdekeit súlyosan sérti. A véleményhez fűzött indokolás szerint a tulajdonostársak érdekeinek a feltárása során figyelembe kell venni a helyi viszonyokat és a tulajdonostársak személyes körülményeit is.

Megnevezéséből kitűnően az alperes egyesület keretében működő néptánc-együttesi tevékenysége folytatására használja a tulajdonában álló ingatlanrészt. Ezt a funkciót elsősorban a próbaterem magas belmagassága és egyéb más paraméterei biztosítják, amely lehetővé teszi, hogy a helyiségben egyszerre 30-40 ember gyakoroljon zenei kíséret mellett. Más helyen, más ingatlanban e tevékenység folytatására - a jelenlegihez hasonló módon - alkalmas próbaterem kialakítása jelentős anyagi ráfordítással járna, az alperes azonban nem rendelkezik olyan nagyságú bevétellel, amelyből ezt az átalakítást önerőből meg tudná valósítani, de erre a célra nem is kellett tartalékolnia, hiszen arra figyelemmel kapta, illetve vette meg ingatlanrésze tulajdonjogát, hogy hosszú ideje ezen a helyen működött a néptánc együttes. Az alperes működésével kapcsolatos speciális igényekre figyelemmel, ezért az egyesület létét veszélyeztetné, ha az ingatlant el kellene hagynia, vagyis a közös tulajdon megszüntetésének minden olyan módozata súlyosan érdeksérelmet jelent a számára.

Ezen kívül a PK vélemény VII. pontjához fűzött indokolás szerint a közös tulajdon megszüntetése során sem mellőzhető a tulajdonostársak ingatlanhasználatra vonatkozó megállapodásának a figyelembevétele, abban az esetben pedig, ha a közös tulajdon megszüntetése a tulajdonostársnak a szerződésben biztosított érdekét súlyosan sérti, ez a sérelem - a körülményekhez képest - ok lehet a kereset elutasítására is.

Adott esetben a tulajdonostársak a 2000. június 30-ai szerződéssel rendezték az ingatlan használatát. A szerződés aláírásával ekkor egybehangzó akaratnyilatkozatot tettek, amelyben kifejezésre juttatták, hogy egyetértenek az ingatlan használatának a szerződésben szabályozott módjával [régi Ptk. 205. § (1) bekezdés]. Ettől kezdődően a felek jogviszonyát ez a szerződés határozta meg, amelynek megszüntetésére, illetve módosítására a régi Ptk. negyedik részében található kötelmi jogi szabályai vonatkoznak. A törvény rendelkezései szerint a felmondás megszünteti a szerződést, de a régi Ptk. 321. § (1) bekezdése szerint felmondásra csak akkor van lehetőség, ha ezt a szerződés vagy jogszabály teszi lehetővé. A felek olyan atipikus szerződést kötöttek, amely nincsen nevesítve a régi Ptk.-ban, így jogszabályon alapuló felmondási jog nem illethette meg a felperest. A felek a határozatlan időre megkötött szerződésben sem kötöttek ki felmondási jogot, csupán a szerződés háromévenkénti felülvizsgálatát írták elő, de annak eredménytelenségéhez nem kapcsoltak felmondási jogot. Ez azt jelenti: a felperest a szerződés alapján sem illette meg a felmondás joga, ezért felmondásához csak abban az esetben fűződött joghatás, ha azt az ellenérdekű fél elfogadta.

Az alperes azonban a 2004. január 9-ei levelében egyértelművé tette a felperes előtt, hogy a felmondást nem fogadja el, ebből következően a jogosulatlan felmondás nem érte el a kívánt célját.

A kifejtettek szerint az ingatlanhasználatot rendező szerződés nem szűnt meg, a felek jogviszonyát továbbra is a 2000. június 30-ai megállapodás határozza meg, melynek tartalmát a felek a régi Ptk. 240. § (1) bekezdése értelmében csak közös megegyezéssel módosíthatják. A véleményeltéréssel érintett kérdések, köztük az ingatlan használata tekintetében, azonban nem jött létre közös megegyezés a felek között. Közös megegyezés nélkül, egyoldalú akaratelhatározással a felperes nem módosíthatta a szerződést, legfeljebb a bíróságtól kérhette volna annak módosítását, amennyiben álláspontja szerint a bírósági szerződésmódosítás régi Ptk. 241. §-ában meghatározott törvényi feltételei fennállnak [BH1979. 151.]. A felperes azonban nem kérte a bíróságtól a szerződés módosítását, így a közös tulajdonú ingatlan használatát jelenleg is a felek 2000. június 30-ai szerződése szabályozza. Ez a szerződés határozatlan időre biztosítja az alperes ingatlanhasználatához fűződő jogosultságát, így lényeges érdeksérelemmel járna a számára, ha a közös tulajdon megszüntetése során a bíróság megfosztaná a szerződésben biztosított jogától. Ennek elkerülése végett a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó rendelkezéseit megváltoztatva elutasította a közös tulajdon megszüntetésére irányuló keresetet.

A felek szerződésének a hatályosságát a beruházási és a közüzemi költségek megfizetése iránt előterjesztett kereseti kérelem elbírálása során is figyelembe kell venni. A szerződéssel ugyanis nemcsak az ingatlan használata került rendezésre, hanem a felperes vállalta a használattal együtt járó összes költség megfizetését, valamint az épület egészének a gondozását, az ingatlan karbantartását, és az esetleges későbbi felújítás költségeit is. A kifejtettek szerint a szerződés nem szűnt meg, és módosításra sem került, ezért továbbra is a felperest terheli az ingatlan fenntartásának valamennyi költsége, és ő köteles viselni az elvégzett beruházások összes kiadását is.

A beruházási költségekkel kapcsolatban a Fővárosi Ítéltábla megjegyzi, hogy azok áthárítására a felperes a közös tulajdonra vonatkozó szabályok szerint sem lenne jogosult. Az alperes ugyanis következetesen vitatta, hogy a felperes kizárólag az állagmegóváshoz és az ingatlan fenntartásához feltétlenül szükséges munkálatok költségeit számította fel, holott a régi Ptk. 142. § szerint kizárólag ezek a költségek háríthatóak át a társ tulajdonosra. A felperes azonban meg sem kísérelte annak bizonyítását, hogy az általa felszámított beruházási költségeken belül mennyit tett ki az állagmegóváshoz feltétlenül szükséges munkálatok költsége. A Pp. 3. § (3) bekezdése értelmében a bizonyítottság hiányát a felperes hátrányára kell értékelni, amely ugyancsak az e jogcímen érvényesített kereset elutasítását indokolja.

A felperes az értéknövelő beruházások költségeinek a megtérítésére - az előzőekben kifejtettek szerint - a közös tulajdonra vonatkozó szabályok alapján nem jogosult, és azt a jogalap nélküli gazdagodásra vonatkozó szabályok alapján sem kérheti. Ezen a jogcímen azért nem vezethet eredményre a követelése, mert nem bizonyította, hogy a beruházások következtében valóban növekedett az alperes ingatlanrészének a forgalmi értéke [rég Ptk. 361. § (1) bekezdés]. Erre irányuló szakértői bizonyítást a felperes nem indítványozott, a gazdagodás bekövetkeztének a bizonyítatlansága pedig megalapozatlanná teszi az e jogcímen érvényesített keresetet.

Itt mutat rá a Fővárosi Ítéltábla, hogy önmagában a gazdagodás bekövetkezése nem teszi esedékessé a gazdagodó visszatérítési kötelezettségét. A régi Ptk. 364. §-a szerint a jogalap nélküli gazdagodásra a kártérítés szabályait kell megfelelően alkalmazni, ezért az esedékesség meghatározásakor abból kell kiindulni, hogy a régi Ptk. 360. § (1) bekezdése szerint a kártérítés a

károsodás bekövetkezésekor válik esedékessé. E törvényi szabály megfelelő alkalmazása azt jelenti: a gazdagodás visszatérítése akkor válik esedékessé, amikor a jogosultat a másik fél gazdagodása folytán vagyoni hátrány éri, vagyis az általa létrehozott gazdagodás előnyeitől elesett. Adott esetben ez a helyzet nem áll fenn, a felperes változatlanul élvezzi mindazokat az előnyöket, amelyeket az épületen végzett beruházásai eredményeztek.

A közüzemi költségek megfizetését a felperes ugyancsak azért nem igényelheti az alperestől, mert ez ellentétben áll a jelenleg is hatályban lévő szerződéssel. Az alperes ellenkérelmében következetesen vitatta a kereset jogalapját, maga is utalt a szerződés hatályosságára, amit azzal indokolt, hogy a felperes 2003-ban nem mondhatta volna fel a 2000-ben kötött megállapodást [27.P.23.766/2006/5. számú jegyzőkönyv]. A későbbiekben az alperes tartalmát tekintve nem módosította az ellenkérelmet, az eljárás során egy alkalommal sem tett olyan nyilatkozatot, amelyben - akárcsak részben is - elismerte volna a közüzemi költségek megtérítése iránt előterjesztett kereset jogalapját. Azt ugyan nem vitatta, hogy a felperes elszámolása részben helytálló, de erre nézve mindig azzal a feltétellel nyilatkozott, hogy az elszámolásra vonatkozó érvelését arra az esetre terjeszti elő, ha a bíróság pénzfizetésre köteleznél [40.P.26.615/2010/38. számú jegyzőkönyv, 39. sorszámú beadvány]. Az alperes tehát mindössze a felperesi számítások részbeni helyességét ismerte el, de jogelismerő nyilatkozatot nem tett. Az alperesi nyilatkozatok előzőekben meghatározott tartalmára figyelemmel - amint azt az elsőfokú bíróság helytállóan rögzítette - az alperes ellenkérelme a közüzemi díjak megfizetése iránt indított kereset tekintetében is a teljes elutasításra irányult, mivel vitatta a kereset jogalapjának a fennállását. Az előzőekben kifejtettek szerint a Fővárosi Ítéltábla osztotta azt az alperesi álláspontot, hogy a közüzemi díjak és rezsiköltségek áthárítására a felperesnek nincsen jogszerű lehetősége, ezért a keresetet e tekintetben is elutasította.

A kereset egészének elutasítása folytán az alperest nem terheli olyan pénzfizetési követelés, amelybe beszámíthatná a felperes tartozását, ezért a Fővárosi Ítéltábla a beszámítási kifogás megalapozottságát nem vizsgálta.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, és a keresetet teljes egészében elutasította, egyidejűleg mellőzve a felperes perköltség fizetési kötelezettségét.

A felperes által érvényesített kereset értéke meghaladja az alperes viszontkeresetének az értékét, így a felperes pervesztessége a nagyobb arányú, amelyre figyelemmel a Pp. 81. § (1) bekezdése értelmében köteles megfizetni az alperes részére a jogi képviselete ellátásával felmerült ügyvédi költségeit. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és az (5)-(6) bekezdései alapján a tényleges ügyvédi tevékenység munka- és időigényességére figyelemmel mérlegeléssel állapította meg.

A felperest és az alperest egyaránt személyes illetékmentesség illeti meg, ezért az Itv. 56. § (1) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a szerint a le nem rótt kereseti és viszontkereseti, valamint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Budapest, 2016. október 5.

Dr. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s.k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.

bíró